

## Kontakt



### Norbert Riha

Telefon : +43 732 93 16 44  
Mobil : +43 664 21 605 12  
Fax : +43 732 93 16 44 555  
E-Mail : [riha@hausundgrund.at](mailto:riha@hausundgrund.at)  
Büro : Haus & Grund Liegenschaftsconsulting GmbH  
Adresse : 4020 Linz, Südtiroler Straße 5  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 2433/1808  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4600 Wels, Kafkastraße 1 top 21**  
Kaufpreis: **€ 149.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 59,51 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **2**

## Beschreibung

### Helle 2-Zimmer-Anlegerwohnung mit 2 Balkonen - Nähe Klinikum Wels bzw. Hauptbahnhof Wels

Optimal aufgeteilte 2,5-Zimmer-Wohnung in Wels an Anleger zu verkaufen!

Die Wohnung verfügt über ca. 59,51 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zzgl. 2 (!!!) Balkone und befindet sich im 4. OG (mit Lift!) eines 12-geschoßigen Wohnhauses mit der Adresse Kafkastraße 1 im Welser Stadtteil "Neustadt".

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Wohn- Esszimmer mit Balkon nach Süden
- Schlafzimmer mit Balkon nach Osten
- sep. Küche samt E-Geräten (ganz neu!)
- Badezimmer (mit Wanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluß und Toilette)
- Vorzimmer / Diele mit Einbaukasten

Der größere der beiden Balkone verfügt zudem über eine elektrisch bedienbare Markise.

Die Küche ist wie folgt ausgestattet: Ceranfeld, Backrohr, Umluft, 45er Geschirrspüler, Kühl- Gefrierkombination, Nischenrückwand, Spüle & Armatur

Ein Kellerabteil ist ebenfalls fixer Bestandteil dieser Wohnung!

Im Erdgeschoß befindet sich auch noch ein versperrbarer Fahrradabstellraum.

Aufgrund der zentralen Lage in Wels befinden sich Supermärkte, das Krankenhaus, div. Bildungseinrichtungen sowie Restaurants und andere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Auch die Autobahnauffahrt Wels Nord ist nur ca. 2 KM entfernt.

Auch öffentliche Verkehrsmittel (Bus & Bahn) sind binnen nur weniger Minuten fußläufig erreichbar.

Die Wohnung ist ab dem 15. März 2024 befristet auf 3 Jahre vermietet - die jährlichen Mieteinnahmen betragen aktuell EUR 6.502,56.

Der aktuelle Stand der Rücklage beträgt ca. EUR 130.000,-

Für nähere Informationen bzw. zwecks einer Terminvereinbarung für eine gemeinsame Besichtigung der Immobilie steht Ihnen Herr Norbert Riha unter 0664 - 21 605 12 gerne zur Verfügung!

Auf unserer Homepage - [www.hausundgrund.store](http://www.hausundgrund.store) - finden Sie zusätzlich eine große Auswahl an weiteren schönen Immobilien!

Kaufpreis:	<b>€ 149.000,-</b>
Betriebskosten:	<b>€ 174,-</b>
Heizkosten:	<b>€ 83,-</b>
Reparaturfonds:	<b>€ 66,-</b>
Ertrag:	<b>€ 6.496,-</b>
Käuferprovision:	<b>3% zuzüglich 20% MwSt</b>

Wohnfläche: ca. 59,51 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 9 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab: vermietet  
Zimmer: 2.5  
Bäder: 1  
WC: 1  
Keller: Ja  
Lift: Ja  
Anzahl d. Balkone: 2  
Möblierung: Küche  
Heizung: Zentralheizung mit Fernwärme  
Baujahr: ca. 1970  
Stockwerk: 4. OG  
HWB: 103.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB: D  
FGEE: 1.56  
Klasse FGEE: C

---

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Bus; **Lage:** Sonnige Lage; **Schlafzimmer:** 1; **Ausstattung:** Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, Sonnenschutz, Waschmaschine, Gegensprechanlage; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---





